

	Vorlagen-Nr.	
	0039-StR/2019	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat I	20.1	20.1 / 8101 04

Betreff
Städtische Wohnungsgesellschaft Eisenach mbH (SWG) hier: Feststellung des Jahresabschlusses per 31.12.2018

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	24.09.2019	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	01.10.2019	

Finanzielle Auswirkungen

- ☐ keine haushaltsmäßige Berührung
☒ Einnahmen Haushaltsstelle: 80100.210000
☐ Ausgaben Haushaltsstelle:

HH-Mittel	Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgabereist -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR <u>Inanspruchnahme</u> ./.. verausgabt ./.. vorgemerkt ./.. gesperrt	842.000		842.000
= verfügbar	842.000		842.000

Frühere Beschlüsse

Vorlagen-Nr.:	Vorlagen-Nr.:	Vorlagen-Nr.:	Vorlagen-Nr.:
---------------	---------------	---------------	---------------

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

Der Vertreter der Stadt Eisenach in der Gesellschafterversammlung der Städtischen Wohnungsgesellschaft Eisenach mbH (SWG) wird angewiesen,

- 1. der Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018,**
- 2. der Ausschüttung eines Betrages von 842.000,00 € (netto) aus dem Jahresüberschuss 2018 in Höhe von 3.837.582,02 € an die Gesellschafterin Stadt Eisenach,**
- 3. zusätzlich zu dieser Gewinnabführung einer Ausschüttung in Höhe von 99.855,75 € an die Gesellschafterin (dieser Betrag ist mit einer gegenüber der Gesellschafterin bestehenden Forderung in selber Höhe zu verrechnen) sowie**
- 4. der Einstellung des verbleibenden Betrages in Höhe von 2.895.726,27 € in die Gewinnrücklagen zuzustimmen.**

Die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018 wird zur Kenntnis genommen.

II. Begründung:

Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Geschäftsjahres 2018 dargestellt:

Vermögenslage

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Bilanzsumme um 603 TEUR bzw. 0,5 % auf 130.682 TEUR erhöht.

Auf der Aktivseite war dafür im Wesentlichen die Erhöhung des langfristigen Vermögens insbesondere durch Investitionen in das Anlagevermögen (6.673 TEUR) und Zuschreibungen (1.571 TEUR) sowie durch Umgliederung eines langfristigen Darlehens an verbundene Unternehmen (784 TEUR) maßgeblich.

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich um 1.010 TEUR auf 115.077,1 TEUR. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus einer Erhöhung in den Bereichen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten (+ 7.711 TEUR) sowie Anlagen im Bau (+ 1.543 TEUR). Die geleisteten Anzahlungen (Vj.: 5.839,5 TEUR) betreffen Anschaffungskosten für die Gebäude Markt 2/Karlstraße 2/4 und E.-T.-Straße 78 a, das Grundstück Katharinenstraße 92-98 sowie die Heizung des Rathauses. Diese Position wurde zum Stichtag vollständig umgebucht.

Die Finanzanlagen betragen 2.861 TEUR und betreffen den 94%igen Geschäftsanteil an der Gründer- und Innovationszentrum Stedtfeld GmbH - GIS - (2.077,3 TEUR) sowie ein langfristiges Darlehen an die GIS (784 TEUR).

Beim Umlaufvermögen war ein Rückgang um 1.236 TEUR auf 12.588 TEUR zu verzeichnen. Dies ist maßgeblich auf den Rückgang der liquiden Mittel um 943 TEUR (siehe Finanzlage) und der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die Forderungen gegen verbundene Unternehmen zurückzuführen.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten (aRAP) hat sich ggü. dem Vorjahr um rd. 38 TEUR auf 148 TEUR erhöht.

Auf der Passivseite stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich in Höhe des Jahresüberschusses (3.838 TEUR) abzüglich der Gewinnausschüttung an die Stadt Eisenach aus dem Jahresüberschuss 2017 (842 TEUR) auf 77.552,2 TEUR erhöht.

Die Eigenkapitalquote (EKQ) hat sich bei leicht erhöhter Bilanzsumme auf 59,3 % (Vj.: 56,7 %) erhöht. Finanzierungsprobleme aufgrund der Eigenkapitalausstattung bestanden lt. Wp nicht (Anl. 11, S. 11).

Der Sonderposten für Investitionszulagen reduzierte sich im Rahmen der planmäßigen Auflösung um rd. 27 TEUR auf 883 TEUR.

Die Rückstellungen haben sich um 667 TEUR auf 1.251 TEUR verringert. Maßgeblich war hierbei ein Rückgang der Steuerrückstellungen (- 317 TEUR) und sowie der sonstigen Rückstellungen (u.a. Alteigentümeransprüche gem. § 7 Abs. 7 VermG - 152 TEUR, ausstehende Gebührenbescheide - 60 TEUR).

Insgesamt war ein Rückgang der Verbindlichkeiten um 1.657 TEUR auf 50.901 TEUR zu verzeichnen. Die Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten verringerten sich um 2.488 TEUR auf 43.260,9 TEUR, was sich überwiegend aus den planmäßigen Tilgungsleistungen i.H.v. 2.259 TEUR ergab. Darüber hinaus erfolgte eine außerplanmäßige Tilgung i.H.v. 2.218 TEUR. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 710 TEUR und betreffen insbesondere Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten (pRAP) verringert sich um 41 TEUR auf 95 TEUR. In dieser Position werden abgegrenzte Mietvorauszahlungen („Abstandszahlungen“) ausgewiesen.

Ertragslage

Es ergab sich ein Jahresüberschuss von 3.837.582,02 EUR (Vj.: 3.220,7 TEUR). Auf das Ergebnis wirkten sich gegenüber dem Vorjahr leicht gesunkene Umsatzerlöse (- 155 TEUR) sowie deutlich gestiegene Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (+ 1.784 TEUR) negativ aus. Gegenläufig wirkten sich die aus der notwendigen Wertaufholung von in den Vorjahren auf der Grundlage von Ertragswertberechnungen wertberichtigten Wohnbauten im Anlagevermögen vorgenommene Zuschreibungen i.H.v. 1.571 TEUR aus.

Die Umsatzerlöse betrugen 19.603 TEUR und lagen damit um 155 TEUR bzw. 0,8 % niedriger als im Vorjahr. Ursächlich war hierfür ein Rückgang der Erlöse aus Hausbewirtschaftung (- 193 TEUR). Die Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (+ 12 TEUR) und aus Betreuungstätigkeit (+ 26 TEUR) erhöhten ggü. dem Vorjahr.

Der Bestand an fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen betrug zum 31.12.2018 212 TEUR (Vj.: 23 TEUR).

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um 2.078 TEUR auf 2.903 TEUR gestiegen. Ursächlich hierfür waren vor allem Zuschreibungen auf das Anlagevermögen (+ 1.129 TEUR), die Auflösung von Rückstellungen (+ 279 TEUR) sowie eine Gutschrift aus Versicherungsentschädigungen (+ 367 TEUR).

Auf der Aufwandseite haben sich folgende Veränderungen ergeben:

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (10.239 TEUR) sind ggü. dem Vorjahr um 1.769 TEUR gestiegen. Der Erhöhung ist vor allem auf höheren Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen (+ 1.604 TEUR) zurückzuführen. Die Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten haben sich um 107 TEUR leicht erhöht.

Der Personalaufwand (2.144 TEUR) ist ggü. dem Vorjahr um 38 TEUR gestiegen.

Die Abschreibungen haben sich um 230 TEUR auf 4.599 TEUR erhöht und beinhalten neben den planmäßigen Abschreibungen auch außerplanmäßige Abschreibungen i.H.v. 217 TEUR auf Anlagen im Bau. Hierbei handelt es sich um Planungskosten für Baumaßnahmen (23,5 TEUR) von deren Ausführung nunmehr abgesehen wird sowie die Abschreibung von im Vorfeld der Entwicklung und Bebauung des Wohngebietes Fischweide notwendigen Abrisskosten (193,3 TEUR).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (930 TEUR) sind ggü. dem Vorjahr um rd. 127 TEUR gestiegen. Wesentlichen Anteil an der Erhöhung hatten insbesondere die Abschreibungen auf Mietforderungen (+ 171 TEUR).

Das Finanzergebnis hat sich insbesondere infolge geringerer Zinsaufwendungen (1.102 TEUR) ggü. dem Vorjahr in etwa gleichen Zinserträgen (341 TEUR) sowie Erträgen aus der Gewährung des Darlehens an die GIS GmbH (18 TEUR) insgesamt um 356 TEUR auf - 742 TEUR verbessert.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag (182 TEUR) sind ggü. dem Vorjahr deutlich um rd. 282 TEUR gesunken.

Finanzlage

Die liquiden Mittel sind gegenüber dem Vorjahr um 942,7 TEUR bzw. 19,5 % gesunken und betrugen zum 31.12.2018 3.902,8 TEUR.

Ursächlich für den Rückgang der liquiden Mittel war, dass die Mittel der laufenden Geschäftstätigkeit (7.433 TEUR) nicht ausreichten, die Ausgaben für die Finanzierungstätigkeit (2.387,7 TEUR) und die Investitionstätigkeit (5.988,0 TEUR) in vollem Umfang zu decken.

Lagebericht

Der Lagebericht der Geschäftsführung ist dem Prüfbericht als Anlage 2 beigelegt.

Die Geschäftsführung legt im Lagebericht im Detail die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage dar. Weiterhin wurden wesentliche Aussagen zur Entwicklung der Leerstände (S. 1 und S. 8) sowie den Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung (S. 16ff.) getroffen.

Die Leerstandsquote zum 31.12.2018 betrug für die Wohnungen ohne Abrissobjekte 8,5 % (Vj.: 6,7 %) und für Wohnungen inkl. Abrissobjekte 9,4 % (Vj.: 7,6 %).

Folgende Feststellungen wurden durch den Wirtschaftsprüfer getroffen:

- Es wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk (S. 6ff., Anlage 3) erteilt.
- Es wurden folgende (im Wesentlichen ggü. dem Vorjahr unveränderte) Risiken in der künftigen Entwicklung festgestellt (Anl. 2 S. 16f.):
 1. Externe Geschäftsrisiken, die durch die SWG nur wenig oder nicht beeinflussbar sind:
 - Bevölkerungsentwicklung (Geburtenrückgang / Abwanderung),
 - Entwicklung am regionalen Wohnungsmarkt in Verbindung mit der Entwicklung der Arbeitslosenquote,
 - Vorhandensein von Förderregelungen,

- Rückforderungen / Nachforderungen i.R. vermögensrechtlicher Regelungen,
- Kapazitätsrückgang bei Handwerkern.

2. Interne Geschäftsrisiken:

- Entwicklung des Leerstandes und der Fluktuationsrate,
- zu realisierende durchschnittliche Monatssollmieten,
- Entwicklung der Kapitalkosten,
- Entwicklung der Instandhaltungskosten,
- Entwicklung der Kapitaldienstfähigkeit und der Innenfinanzierungskraft (EBITDA, Cashflow),
- Entwicklung der Mietrückstände.

- ✓ Im Rahmen der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung durch die Wirtschaftsprüfer kam es zu keinen wesentlichen Anmerkungen bzw. Beanstandungen.
- ✓ Im Ergebnis der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 HGrG (Anl. 11) kam es zu keinen gravierenden Anmerkungen bzw. Beanstandungen.

Der vollständige Prüfbericht zum Jahresabschluss 2018 der SWG kann im Büro der Beteiligungsverwaltung (Kämmerei) eingesehen werden.

Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2018 wurde durch den Aufsichtsrat der SWG in der Sitzung am 27.06.2019 behandelt. Der Gesellschafterversammlung wurde die Feststellung des Jahresergebnisses, die Ausschüttung eines Betrages von 842.000,00 € (netto) aus dem Jahresüberschuss 2018 an die Gesellschafterin Stadt Eisenach, zusätzlich zu dieser Gewinnabführung die Ausschüttung eines Betrages von 99.582,02 € (Verrechnung mit bestehender Forderung gegenüber der Gesellschafterin), die Einstellung des verbleibenden Betrages in Höhe von 2.895.726,27 € in die Gewinnrücklagen sowie die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018 empfohlen.

Die Gesellschafterversammlung folgte in ihrer Sitzung am 12.07.2019 der Empfehlung des Aufsichtsrates und fasste die vorgenannten Beschlüsse zum Jahresabschluss 2018. Die Beschlussfassung erfolgte dabei unter Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrates.

Die Verwendung des Bilanzgewinns in Form der Gewinnausschüttung resultiert aus der Umsetzung der 6. Fortschreibung des Haushaltssicherungskonzeptes der Stadt Eisenach (HSK-Maßnahme-Nr. VwHH 3).

Die zusätzliche Ausschüttung in Höhe von 99.582,02 € Euro ergibt sich aufgrund des folgenden Sachverhalts:

Mit Haftungsbescheid des Finanzamtes Mühlhausen vom 25.05.2018 wurde Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag für die Gewinnausschüttung vom 02.02.2015 für das Wirtschaftsjahr 2014 in Höhe von 99.855,75 € festgesetzt. Der Haftungsbescheid resultiert aus dem Umstand, dass für die o.g. Ausschüttung keine Bescheinigung nach § 27 Abs. 3 Nr. 2 Körperschaftsteuergesetz (KStG) vorgelegt werden konnte.

Bezüglich der Frage, in welcher Höhe der SWG durch das Nichtvorliegen der Bescheinigung ein Schaden entstanden ist, wurde die Bavaria Treu AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, um Prüfung gebeten.

Im Ergebnis dieser Prüfung ist folgendes festzustellen:

Hätte zutreffend eine Bescheinigung nach § 27 Abs. 3 Nr. 2 KStG vorgelegen, wäre auf die o.g.

Ausschüttung keine Steuer angefallen.

Unterstellt man, dass in den Folgejahren (nach 2014) Ausschüttungen in geplanter Höhe durchgeführt werden und unter Berücksichtigung der geplanten Ergebnisse, könnte die SWG bis ins Jahr 2019 (Ausschüttung für das Wirtschaftsjahr 2018) steuerfrei aus dem steuerlichen Einlagenkonto ausschütten; d.h. ab dem Jahr 2020 würden für die Ausschüttungen der SWG Kapitalertragssteuern und Solidaritätszuschlag anfallen.

Somit ergibt sich durch das Nichtvorliegen der Bescheinigung allenfalls ein Zinsschaden für den Zeitraum 2018 bis 2020, also für zwei Jahre.

Die Höhe des Zinsschadens bemisst sich aus der angesetzten Verzinsung, die man aus verschiedenen Parametern ableiten kann.

- Guthabenverzinsung (geht gegen 0%)
- Darlehenszinsen (zwischen 1 % und 2 %) bzw.
- Eigenkapitalverzinsung (im Fünfjahresdurchschnitt 3,8 %)

Da die SWG in den letzten zwei Jahren (Bilanzstichtage 31.12.2017 und 31.12.2018) über Guthaben bei Kreditinstituten von mehreren Millionen Euro verfügte, ist die Annahme des Zinssatzes der für Guthaben gezahlt wird nicht von der Hand zu weisen, zumal der Zinsschaden nur auf einen im Vergleich zum Finanzmittelbestand geringen Betrag von 99.855,75 € zu ermitteln wäre.

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1a: Bilanz für das Geschäftsjahr 2018
- Anlage 1b: GuV für das Geschäftsjahr 2018
- Anlage 2: Lagebericht der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2018
- Anlage 3: Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2018